

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 16-01-2024

Mødedato Tirsdag d. 16. januar 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje med tilhørende mi	4
Igangsættelse af Lokalplan nr. 347.07 for boliger på Udsholt byvej 11.....	11
Igangsættelse af Landzonelokalplan 512.29 for rekreative arealer og parkering på Østergade 62, He	16
Meddelelser.....	19
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Udvalgsmedlemmer

Bo Jul Nielsen (B), Pernille Søndergaard (M), Morten Dahlberg (A), Lars Nielsen (C), Brian Lyck Jørgensen (O), Betty Schachtschabel (V), Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Dagsorden godkendt.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje med tilhørende miljøvurdering

01.02.05-P16-37-21

Resume

Sagen handler om at behandle høringssvar og endeligt vedtage Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje samt Rapport for miljøvurdering af planen. Lokalplanforslag inkl. miljøvurdering har været udsendt i høring i 4 uger, hvor der er indkommet 16 høringssvar.

Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at endeligt godkende den sammenfattende redegørelse og vedtage Miljøvurdering af lokalplan 315.25
2. at endeligt vedtage Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje, med de i hvidbogen foreslåede ændringer.

Sagsfremstilling

Planudvalget godkendte d. 31. oktober 2023 (punkt 66), at sende Forslag til Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje og tilhørende miljøvurdering i offentlig høring.

Lokalplanforslaget med miljøvurdering har været fremlagt i offentlig høring i perioden 02.11.2023 til 03.12.2023. Der er i høringsperioden indkommet 16 høringssvar, hvoraf 6 af høringssvarene er indsendt af samme afsender.

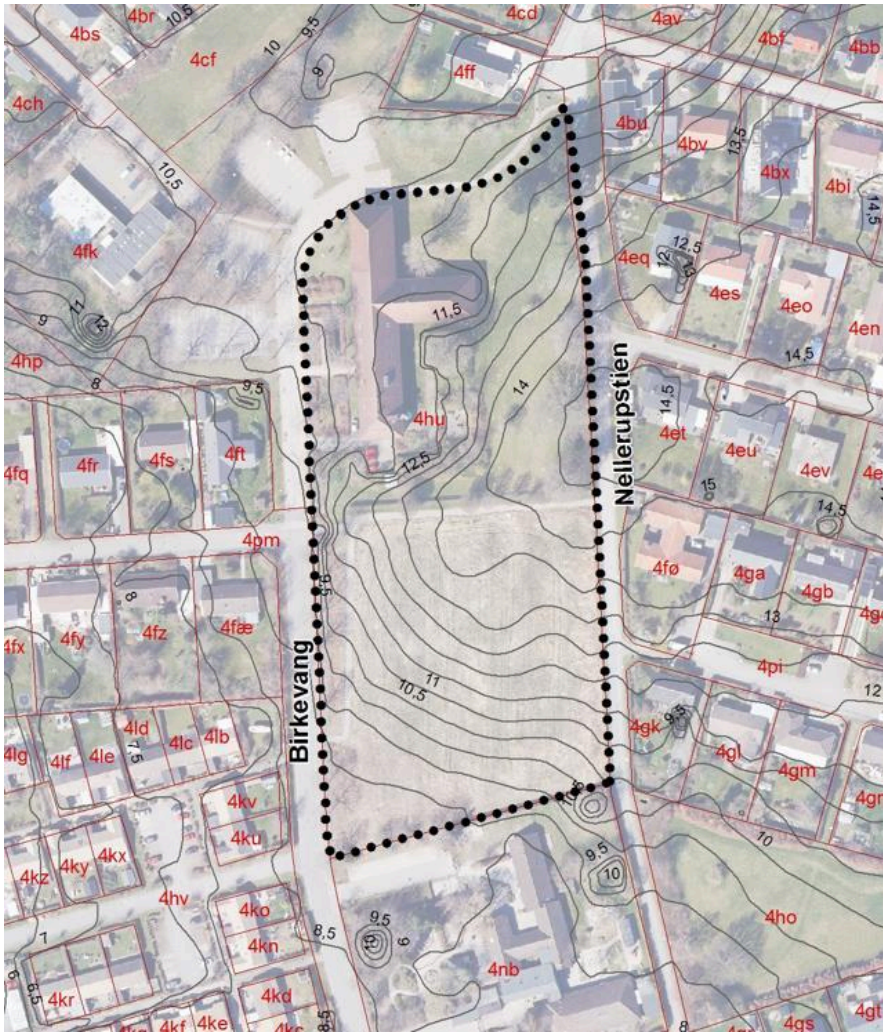
Bemærkningerne går overvejende på planforslaget og selve udbuddet forud for planprocessen. Der er indkommet meget få bemærkninger til selve miljøvurderingen.

Baggrund

Lokalplanområdet på del af Birkevang 214 har været udbudt til salg til etageboliger og/eller rækkehuse. Økonomiudvalget valgte i september 2021 (punkt 159), at sælge arealet til F.H. Asset Management ApS (senere ændret til Gilleleje Park ApS).

Området var udbudt til salg med følgende krav til det skitseprojekt, der skulle ligge til grund for udarbejdelse af lokalplan:

- a. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der opnås en arkitektonisk god helheds virkning i forhold til omgivelserne – og så gene virkninger i forhold til omgivelserne så vidt muligt mindskes.
- b. Bebyggelsen må i den nordlige del (delområde A, hvor der i dag er bebyggelse) være op til 3 etager og op til 1 etage i den sydlige del (delområde B, hvor der i dag er friareal).
- c. Eksisterende bebyggelse må nedrives
- d. De eksisterende store træer i hele området skal så vidt muligt bevares
- e. Der skal bevares en grøn zone på min. 10 m. langs Nellerupstien.
- f. Fælles udendørs friarealer skal udgøre mindst 80% af det bebyggede areal.
- g. Vejadgang skal ske ad Birkevang.
- h. Der skal være stiadgang gennem delområde B, der forbinder Birkevang og Nellerupstien



Planområdet ved Birkevang i Gilleleje. Området er del af matr.nr. 4hu Gilleleje by, Gilleleje.

Formål med lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse med en blanding af etageboliger og rækkehuse.

Området er i dag præget af et park- og englignende landskab med fine niveauspring og gamle solitærtræer. Dette ønskes fastholdt ved, at byggeriet særligt i den nordlige del koncentrerer sådan, at der skabes større åbne arealer med parkkarakter og bevaring af særligt udpegede træer.

Området inddeles i 2 delområder, hvoraf det nordlige delområde A anvendes til fælleshus, punkthusbebyggelse i 3 etager, placeret i 2 rækker med 3 punkthuse i hver. I det sydlige område (Delområde B) skal der placeres rækkehuse i 4 stænger af 5-6 beboelser i hver, dog maks. 20 rækkehuse i alt.

Den nye bebyggelse er inspireret af tankerne om de fælles gårdrum og grønne forløb, samt de lyse nuancer i de murede facader.

Med justeringer, som er beskrevet i hvidbogen, anbefaler administrationen den endelige vedtagelse af lokalplanen, der herefter vil give mulighed for cirka 8.000 etage-m² i område A (inkl. fælleshus) og cirka 2.200 etage-m² i område B. Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent for området på ca. 53 (Planforslaget angav en bebyggelsesprocent på ca. 56 - denne er med justering af byggeret i delområde B rettet til 53 % i bilaget med den endelig lokalplan).



Hovedpunkter i høringssvar

Behandlingen af høringssvar samt administrationens bemærkninger og anbefalinger til ændringer i lokalplanen kan ses i Hvidbogen, der vedlægges sagen som bilag. Bygherres bemærkninger til høringssvarene fremgår af hvidbogen og er vedlagt som separat bilag.

Høringssvarene drejer sig i hovedpunkter om følgende emner:

- Byggeriets højde - særligt med fokus på delområde A
- Beregning af bebyggelsesprocent og overholdelse af kommuneplanens ramme for området
- Størrelse på fælleshus og visning på kort med arealanvendelse
- Ønske om visning af sekundært byggeri på situationsplan
- Lokalplan eksproprierer planlagt stiudlæg i den sydlige del af lokalplanområdet
- Bemærkninger om vejadgang til delområde A
- Bemærkninger til stiadgangen fra Nellerupstien til Birkevang

- Støttemur bliver grim og fremmedartet i området
- Spørgsmål til oprettelse af grundejerforening
- Lokalplanen skal specificere hvis der sker bortfald af servitutter
- Solenergi og teknik på tagene
- Bemærkninger til udbudsproces og ønske om bevaring af den eksisterende bygning
- Trafikstøj og trafikafvikling
- Størrelser på byggefelter
- Bevaring af træer
- Ønske om samlet lokalplan for hele det kommunale areal på Birkevang
- Bevarelse af de grønne områder på Birkevang
- Parkeringspladser
- Skole og daginstitutionskapacitet
- Værdiforringelse
- Indblik og skyggegener
- Byggeriet er ikke indarbejdet i det nære miljø
- Bekymring for omkringliggende byggeri i forbindelse med byggeproces og byggetrafik
- Ladestandere
- Justering af etageareal i delområde B
- Tilretning af bestemmelser for bevaring af træer

I forhold til miljøvurderingen er der et enkelt høringssvar der indirekte går på miljørapportens emne om trafikstøj, og der er i alt 4 høringssvar med bemærkninger vedrørende trafikale forhold på Birkevang og Parkvej, hvilket kan siges at være en kommentar i forhold til emnet trafik herunder trafikmængde, trafikafvikling og trafiksikkerhed. Trafik er behandlet som emne i miljøvurderingen, primært for at vurdere på trafikstøj i forhold til den øgede trafik, som planforslaget vil medføre. Se den sammenfattende redegørelse til miljøvurderingen.

Som vist i hvidbogen giver høringssvarene anledning til at anbefale tilføjelser eller ændringer i lokalplanen.

1. Der sættes en præcisering af størrelse på fælleshuset. Se lokalplanens § 5.3.
2. I lokalplanens redegørelse vedrørende lokalplanens indhold indsættes en snittegning der viser højder på punkthusene Ø1-Ø3 til sammenligning med højden på det eksisterende byggeri – Gillelejehuset.
3. Placering af byggefelt for fælleshuset tilføjes til kortbilag 3 med arealanvendelse for området.

4. I §5.5 for bygningshøjde på punkthuse i delområde A tilføjes at foruden bygningshøjde på 10 m kan der placeres ventilation og elevatorhus i midten af bygningen med en maks. højde på 1 m over tagfladen. Dog således at ventilation og elevatorhus på punkthuse V1-V3 ikke er synligt fra den del af Birkevang der er ud for delområde A, og så ventilation og elevatorhus på punkthuse Ø1-Ø3 ikke er synligt fra den del af Nellerupstien der er ud for delområde A.
5. I §5.5 indsættes ligeledes en note, der præciserer at niveauplan for punkthusene fastsættes pr. punkthus.
6. I § 5.10 foretages en justering, så byggeretten i delområde B reduceres fra 2.650 til 2.200 etagemeter til tæt-lav boligbebyggelse
7. Bestemmelser om bevaring af træer præciseres i § 7.9 og § 7.13.
8. Der foretages en teknisk tilretning af bestemmelser om parkeringsnorm, så den følger kommuneplanens mulighed for at foretage anlæg af parkeringspladser og fastlægge nogle parkeringspladser som en reservation, der kan kræves anlagt når byrådet skønner, at der er et behov for etablering af de sidste pladser.

Høringssvarene giver ikke anledning til at anbefale tilføjelser eller ændringer i miljøvurderingen.

Bilag: Hvidbog - med behandling af høringssvar til lokalplan 315.25 med miljøvurdering.

Bilag: Samlet pdf-dokument med alle høringssvar inkl. medsendte bilag, samt bemærkninger fra bygherre til de samlede høringssvar.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at de fremsendte høringssvar ikke giver anledning til væsentlige ændringer i planforslaget. De foreslåede ændringer kan indarbejdes i lokalplanen og lokalplanen og miljøvurderingen med sammenfattende redegørelse kan vedtages som endelig lokalplan uden fornyet høring.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler

- at den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen af planen godkendes og miljørapporten vedtages og
- at Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje vedtages endeligt med de i hvidbogen foreslåede ændringer

Bilag: Lokalplan 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje, med de anbefalede ændringer indarbejdet inkl. bilag med miljøvurdering. De foreslåede ændringer i lokalplanens bestemmelser er fremhævet med blå tekst.

Bilag: Notat med sammenfattende miljøreddegørelse.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3, januar 2023

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Lokalplanen understøtter Udviklingspolitikken ambition om at arbejde for levende lokalsamfund og det understøtter målet om at sikre bosætning i kommunens hovedbyer.

Vores byer skal tilbyde boligtyper for borgere i alle livsfaser. Lokalplanen giver mulighed for lejligheder og rækkehuse. Dette er med til at understøtte et bredere udvalg af forskellige boligtyper i Gilleleje. Der stilles krav om etablering af fælleshus i bebyggelsen. Dette vil ligeledes understøtte fællesskaber og det gode naboskab i bebyggelsen.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan 315.25 med miljøvurdering har været fremlagt i offentlig høring i perioden 02.11.2023 til 03.12.2023.

Beslutning

1.

For: A, B, V (3)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (2)

Undlod at stemme: O, M (2)

Anbefalet.

Ændringsforslag fra A, B og V til administrationens indstilling 2:

Anbefalet med bemærkning om at der til lokalplanens §5.5 om bygningshøjde i delområde A tilføjes, at punkthusenes højeste bygningskote ikke må overstige 22,6 (svarende til top af højderyggen på eksisterende bygning). For punkthuse Ø1 og Ø2 skal der tillades den nødvendige terrænregulering, for at kunne opføre punkthuse med en bygningshøjde på maks. 10 m indenfor den maksimale topkote.

Justeringen begrundes i høringssvarenes karakter og omfang omkring bygningshøjde i delområde A.

For: A, B, V (3)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M (3)

Undlod at stemme: O (1)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Afstemning om administrationens indstilling 2:

2.

For: Ingen (0)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, O (4)

Undlod at stemme: A, B, V (3)

Ikke anbefalet.

Bilag

Hvidbog - behandling af høringssvar til lokalplan 315.25

Samlet pdf med høringssvar til LP 315.25 inkl medsendte samt bemærkninger fra bygherre

Lokalplan 315.25 til endelig vedtagelse

Sammenfattende miljøredegørelse Lokalplan 315.25

Punkt 3: Igangsættelse af Lokalplan nr. 347.07 for boliger på Udsholt byvej 11

01.02.05-P16-12-22

Resume

Planudvalget behandler sagen for at igangsætte arbejdet med nyt plangrundlag for boliger på Udsholt byvej 11, 3230 Udsholt By, Blistrup. Det er nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, således at det bliver muligt at anvende området til åben-lav bebyggelse.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af ny lokalplan 347.07 for tre åben-lav boliger på Udsholt byvej 11 i Udsholt By

Sagsfremstilling

Sagen forelægges Planudvalget med henblik på igangsættelse af lokalplan for tre åben-lav boliger på Udsholtvej 7a-7fæ, Blistrup.

Baggrund

Ejer af Udsholt byvej 11. matr.nr 7a-7fæ, Blistrup, har søgt om at opføre tre boliger i 1½ plan med udnyttet tagetage med en minimumsgrundstørrelse på 800m².

Rumligt er udvidelsen mulig ift. kommuneplanens ramme 5.L.02- Udsholt Landsby. Den generelle anvendelse er blandet bolig og erhverv med en minimumsudstyknings på 700m².

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 347.02 for Udsholt landsby fra 2008. Den bevarende lokalplan skaber mulighed for at bevare Udsholt Landsby og dens særlige kvaliteter, herunder den oprindelige landsbystruktur med en blanding af 4-længede gårde, fritliggende huse, grønning og gadekær.

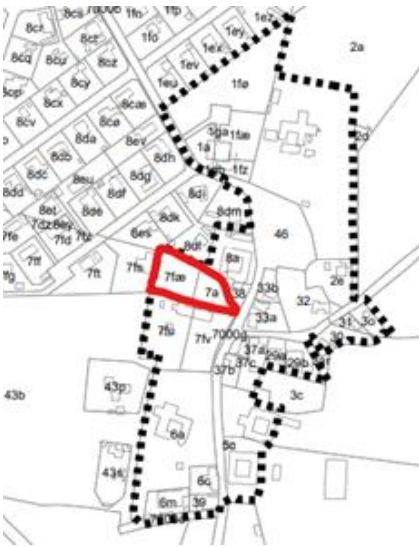
Ansøgningen omhandler afsnittet Udsholt byvej 11e-11f ”Rørhavegård”. Dette afsnit omhandler bevaringsbestemmelser, som sikrer, at den eksisterende bebyggelse bevares samt vigtigheden af at genskabe den gamle firelængede-gårdstruktur.

Lokalplanens bestemmelser om genetablering af den firelængede-gårdstruktur tager afsæt i en konkret projektansøgning fra år 2008, som aldrig er blevet realiseret. Gårdafttrykket overskrider fire matrikler, hvoraf den oprindelige del af den sydlige gårdlængde er bevaret og fungerer som et bofællesskab i dag.

Over de sidste år har administrationen haft flere forespørgsler på, om det var muligt at dispensere fra lokalplanens krav om etablering af den firelængede-struktur på de to resterende tomme matrikler 7a-7fæ. De nuværende ejere ønsker ikke at etablere boligbebyggelsen, som den er fastlagt i lokalplanen. For at muliggøre projektet skal der udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør den ønskede anvendelse. Lokalplan 347.02 annulleres med den nye lokalplan for de pågældende matrikler.



Matrikel 11F og 11E er markeret med hvid på kortet.



Bevarende lokalplan 347.02 afgrænsning. Projektområde er indtegnet med rød.

Ansøgning



Situationsplan Udsholt byvej 11. Eksempel på hvordan det vil være muligt at placere bebyggelse.

Gribskov Kommune har modtaget en ansøgning fra ejer af Udsholt byvej 11 matr.nr 7a og 7fæ. Ejer ønsker at muliggøre en fraskrivelse af en bevarende gårdstruktur, som de to matrikler er pålagt i dag for at kunne opdele de to matrikler og derved opføre tre en-familieboliger.

Situationsplanen viser den fremtidige inddeling af de to matrikler med tilhørende udlæg til tre beboelsesejendomme. Bebyggelsen kan opføres i 1 ½-plan med mulighed for udnyttet tagetage på 130-200m² med en grundstørrelse på min 800m². Området vil have en fælles adgangsvej ud mod Udsholt byvej med renovationsudlæg tilsvarende tømningkapaciteten.

Med hensyn til materialevalg ønsker ansøger, at de kommende huse på bedste vis vil indpasse sig i landsbymiljøet, og at husene naturligt skal indpasse sig i den grønne karakter. Derfor er det også intentionen at bevare så mange af de store træer på ejendommen, herunder særligt langs nordskellet. Afgrænsning til Rørhavegård og tilstødende matrikler etableres som hæk-bepantning af hjemmehørende arter langs skel. I den sydlige del af planområdet etableres et grønt bælte for at undgå indbliksgener. Ansøger tilkendegiver, at han har haft en positiv dialog med beboer i eksisterende bebyggelse Rørhavegård 11a-d omkring at ændre den planlagte gårdstruktur. De har netop ønsket et grønt hegn som adskillelse mellem de to grunde.

Se vedlagte bilag med referencer for projektet.

Planlægningsmæssig vurdering

Anvendelse til bolig er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, og ligeledes vurderer administrationen, at det ansøgte er af sådan en karakter og omfang, at der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Den del af afsnittet Rørhavegård, der omfatter de eksisterende bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, fastholdes fortsat i den bevarende lokalplan (mat. nr 7fu og 7fv).

Administrationen mener ikke, at der er grundlag for, at den oprindelige gårdstruktur vil genopstå. Derfor mener administrationen, at det er hensigtsmæssigt at planlægge for en bebyggelse af de to tomme matrikler. Det ønskede projekt vil bidrage til nye brugbare parceller til byggeri af fritliggende åben-lav byggeri. Selvom boligerne placeres anderledes end i den gældende lokalplan, mener administrationen ikke, at det nye projekt vil opleves i strid med den eksisterende bygnings udtryk og karakter.

Administrationen anbefaler, at den nye lokalplan skal fastsætte bestemmelser for boligernes arkitektur, facade, udtryk og tagmateriale. Boligerne skal opføres med hvide matte facader med gennemgående stråttækte tag, mørkegrå eller matsort tagbelægning med symmetrisk saddeltag med høj rejsning uden valm for at indpasse boligerne i det gældende landsbymiljø og eksisterende lokalplan. Lokalplanen vil yderligere stille brandmæssige krav til opførelsen af nye boliger, da ejendommen Rørhavegård er beliggende i skel og har stråttag.

Administrationen finder, at yderligere afklaring af tinglyste forhold vil indgå i planarbejdet, men en juridisk udredning af tinglyste forhold er allerede foretaget, hvilket gør det muligt at aflyse afsnittet: Rørhavegård 347.02 for Udsholt landsby.

Administration anbefaler:

Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre med følgende fokuspunkter i lokalplanprocessen:

- fastlæggelse af byggeregulerende bestemmelser omkring boligernes arkitektur, facade, udtryk og tagmateriale
- fastlæggelse af vej og renovation
- fastholdelse af eksisterende beplantningsbælter samt krav omkring levende hegn som afgrænsning af projektområde
- klarlægning af bestemmelser for adskillelse fra eksisterende gårdstruktur Rørhavegård.
- lokalplanen vil stille krav til brandsikkerhed for opførelsen af nye boliger.

Delegation af beslutningskompetencen

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at delegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Hvis der indkommer væsentlige høringssvar, skal planerne forelægges for Planudvalget inden endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Lovgrundlag

Lov om planlægning LBK. 1157 af 01/07.2020

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Gribskov Kommune

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Levende lokalsamfund i hele Gribskov: Udvikling af den gamle del af Udsholt by vil understøtte et af de små, levende lokalsamfund i kommunen samt udvikle Udsholdt by med øje for de særlige muligheder lokalsamfundet tilbyder.

Høringsperiode og høringsparter

Det forventes, at forslag til lokalplan 347.07 kan sendes i høring i 1. kvartal af 2024

Beslutning

1.

For: V (1)

Imod: A, B, C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, O (6)

Ikke tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra V:

Venstre ønsker at igangsætte en lokalplan, som lægger sig så tæt op ad eksisterende bevarende lokalplan som muligt.

Bilag

Reference billeder

Skitseprojekt

Punkt 4: Igangsættelse af Landzonelokalplan 512.29 for rekreative arealer og parkering på Østergade 62, Helsingør

01.02.05-P16-11-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af landzonelokalplan for kommunens arealer i landzone ved Østergade 62, Helsingør. Lokalplanen igangsættes som opfølgning på Byrådets beslutning 14. november 2023 (pkt. 181) om at igangsætte det indledende projekteringsarbejde for en etape II af byggeriet ved Østergade.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af landzonelokalplan for parkeringsarealer og rekreativ brug af kommunens arealer i landzone øst for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus.

Sagsfremstilling

Projektet:

På baggrund af beslutning ifm. budgetvedtagelsen igangsættes arbejdet med etape 2 på Østergade. Således forventes hele Gribskov Kommunes administration samlet med et nyt rådhus i tilknytning til det nybyggede Administrations- og Sundhedsfaglige Hus. Under alle omstændigheder vil etablering af yderligere parkering på kommunens ejendom i Østergade også understøtte et fremtidigt højere aktivitetsniveau på områdets gymnasium, kultursal samt ambitionen om yderligere udadvendte aktiviteter og byudvikling mellem stationsområdet og gymnasium.

Den eksisterende lokalplan 512.23 for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus ved Østergade giver allerede mulighed for etablering af et nyt samlet rådhus. I den forbindelse er der behov for at udvide med 150 parkeringspladser. Det nuværende plangrundlag giver mulighed for anlæg af 100 parkeringspladser syd for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus, men dette område er disponeret til en anlagt træningssti for genoptræningen og områdets øvrige brugere samt områdets håndtering af regnvand.

Igangsættelse af denne lokalplanproces skal derfor give mulighed for at anlægge 150 parkeringspladser øst for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus i område D4, se nedenstående kort. Udover parkeringspladser skal der være mulighed for etablering af LAR-anlæg samt gode forbindelseslinier for færdsel til fods mellem stationsområde, gymnasium, kommunens arealer og skov og naturarealerne ved Højbjerg hegn. Der må ikke anlægges eller køres indenfor udpegede arkæologiske hensyn. Vejtilførsel og parkeringspladsen placeres derfor indenfor den røde cirkel, på det areal der i forvejen har været kørt på. Adgangsvejen skal udføres i asfalt og parkeringspladser i græsarmering og området skal have en belysning i form af lav pullertbelysning.



Kortet viser delområderne for den eksisterende lokalplan 512.23. Den røde cirkel markerer det område, hvor den nye parkeringsplads og vejtilførsel skal anlægges. Det er alene de kommunale arealer, som der skal planlægges for.

Gældende planlægning

Det område som skal benyttes til parkeringspladser (Delområde D4), er omfattet af kommuneplanramme. 1.D.19. Rammen fastlægger områdets anvendelse til LAR-anlæg, parkering og bakkelandskab ved Østergade.

Vejtilførsel sker fra delområde 1 (D1) og gennem delområde 2 (D2), og er omfattet af kommuneplanramme. 1.D.18. Rammen fastlægger områdets anvendelse til Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade.

Projektet er derfor i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Den eksisterende lokalplan 512.23 udlægger anvendelse i D4 til grønt område og regnvandsbassin, og D2 til grønt område og der er derfor behov for at revidere plangrundlaget, så der også kan etableres vejadgang og parkering.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer at projektet enten kræver et lokalplantillæg til den eksisterende lokalplan 512.23 eller at der laves en selvstændig lokalplan for det berørte areal.

Administrationen vurderer, at der er en række hensyn som skal afklares i den videre proces:

- Sikre hensyn til naboer, f.eks. gennem 'grøn' beplantning i en højde som skjuler parkering, men samtidig sikre sig til skoven.
- Sikre en god landskabsmæssig indpasning
- Sikre at parkeringspladser og adgangsveje placeres udenfor de arkæologiske interesseområder

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK. 1157 af 01/07/2020

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 12.12.23

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af lokalplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Lokalplanen har til formål at indpasse parkering og rekreative arealer under hensyn til områdets landskabsværdier og arkæologiske interesser. Planlægningen understøtter ligeledes ambitionen om at arbejde for levende lokalsamfund, ved at sikre mulighederne for gode forbindelseslinier for færdsel til fods mellem stationsområde, gymnasium, kommunens arealer og skov og naturarealerne ved Højbjerg hegn.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Beslutning

Sagen udsættes med henblik på temamøde for Byrådet.

Bilag

Lokalplan 512.23

Ramme 1.D.19

Ramme 1.D.18

Punkt 5: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver det behandlet under dette punkt.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.01

Møde slut: 17.37

Administrationen orienterede om projektidé for et "GastroHub" ved Kagerup (se bilag).

Administrationen orienterede om et initiativ for arbejdet med en ny national arkitekturpolitik igangsat af Kulturministeren. Gribskov Kommune prioriterer ikke at bidrage til arbejdet og de nedsatte ekspertgrupper.

Administrationen orienterede om kommende sager, herunder udviklingsideer for Dagmarsminde-konceptet i sammenhæng med senior-/tryghedsboliger med en forventet placering i Græsted syd.

1. Taget til efterretning.

Bilag

Kagerup - A3-mappe

Punkt 6: Elektronisk underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-7-22

Sagsfremstilling

For hvert udvalg føres en protokol, hvori udvalgets beslutninger indføres. Beslutningsprotokollen underskrives efter hvert møde af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven, § 20 stk. 3).